

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2010

aruandeaasta lõpp: 31.12.2010

ärinimi: OÜ ELIAS

registrikood: 10235365

tänava nimi ja maja number: Suur-Karja 15

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihtnumber: 10140

telefon: +372 6406851

faks: +372 6406853

e-posti aadress: tonu.pullerits.001@mail.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	10
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	11
Lisa 5 Varud	11
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 7 Materiaalne põhivara	12
Lisa 8 Laenukohustused	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	13
Lisa 10 Aktsiakapital	14
Lisa 11 Müügitulu	14
Lisa 12 Muud äritulud	14
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Tööjõukulud	15
Lisa 15 Muud ärikulud	15
Lisa 16 Finantstulud ja -kulud	15
Lisa 17 Tulumaks	16
Lisa 18 Seotud osapooled	16
Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva	17

Tegevusaruanne

Sissejuhatus

2010.a. jätkus äritegevus hoonete haldamisel ja kinnisvara arenduse osas.

Tulud

2010.a. aastal oli realiseerimise müügitulu 6 661 868 krooni, mis jaguneb üüri ja rendituluks 71%, tuludeks hooldustasudest 7% ja tuludeks kommunaalteenuste (küte, vesi, elekter, side, valve) müügist 22%.

Kasum

2010.a. aastal oli tegevuskasum 6,9 miljonit krooni ja puhaskasum 5,9 miljonit krooni. Suur kasum on tingitud varade ümberhindamisest, kasum ümberhindlusest oli 3,5 miljonit krooni.

Suhtarvude baasil saab lõppenud majandusaastat iseloomustada järgnevalt:

Suhtarv	2010	2009
Tulu kasv	-8,43%	-15,65%
Brutokasumi määr %	75,43%	81,88%
Puhasrentaablus	89,26%	-399,4%
Lühiajaliste kohustuste kattekordaja	0,26	0,51

Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:

- q Käibe kasv (%) = $(\text{müügitulu } 2010 - \text{müügitulu } 2009) / \text{müügitulu } 2009 * 100$
- q Brutokasumimäär (%) = $\text{brutokasum} / \text{müügitulu} * 100$
- q Puhasrentaablus (%) = $\text{puhaskasum} / \text{müügitulu} * 100$
- q Lühiajaliste kohustuste kattekordaja (kordades) = $\text{käibevara} / \text{lühiajalised kohustused}$

Personal

2010. aastal töötas AS Eliases 7 töötajat, s.h juhataja. Aruandeperioodi palgakulu kokku oli 533 896 krooni.

2010. aastal arvestati AS Eliase juhatuse liikmele töötasu 52 200 krooni, nõukogu liikmetele töötasu ei makstud.

Eesmärgid järgmiseks majandusaastaks

2011.a. põhiliseks suunaks on jätkata hallatavate hoonete võimalikult efektiivset haldamist.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	3 348 777	3 478 893	
Nõuded ja ettemaksed	1 566 619	1 670 325	2
Varud	5 000	5 000	5
Kokku käibevara	4 920 396	5 154 218	
Põhivara			
Finantsinvesteeringud	1 400 526	1 931 494	4
Kinnisvarainvesteeringud	92 544 421	89 000 000	6
Materiaalne põhivara	42 019	100 888	7
Kokku põhivara	93 986 966	91 032 382	
Kokku varad	98 907 362	96 186 600	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	17 842 289	7 787 983	8
Võlad ja ettemaksed	1 201 347	2 224 131	9
Kokku lühiajalised kohustused	19 043 636	10 012 114	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	12 217 303	24 174 913	8
Kokku pikaajalised kohustused	12 217 303	24 174 913	
Kokku kohustused	31 260 939	34 187 027	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	12 528 000	12 528 000	10
Kohustuslik reservkapital	1 252 800	1 252 800	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	47 918 773	77 277 295	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 946 850	-29 058 522	
Kokku omakapital	67 646 423	61 999 573	
Kokku kohustused ja omakapital	98 907 362	96 186 600	

Kasumiaruanne

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Müügitulu	6 661 868	7 275 426	11
Muud äritulud	3 567 286	33 665	12
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-1 636 598	-1 317 880	13
Mitmesugused tegevuskulud	-866 899	-1 600 169	
Tööjõukulud	-717 568	-714 462	14
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-65 243	-72 621	7
Muud ärikulud	-2	-30 844 000	15
Ärikasum (-kahjum)	6 942 844	-27 240 041	
Finantstulud ja -kulud	-995 994	241 600	16
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	5 946 850	-26 998 441	
Tulumaks	0	-2 060 081	17
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 946 850	-29 058 522	

Rahavoogude aruanne

(kroonides)

	2010	2009
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	6 942 844	-27 240 041
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-3 479 178	30 916 621
Kokku korrigeerimised	-3 479 178	30 916 621
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	85 995	-89 675
Varude muutus	0	267
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	314 599	1 244
Makstud intressid	-778 824	-1 699 228
Makstud ettevõtte tulumaks	-1 329 114	-730 967
Kokku rahavood äritegevusest	1 756 322	1 158 221
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-6 374	0
Antud laenude tagasimaksed	14 200	2 506 200
Laekunud intressid	8 890	172 163
Laekunud dividendid	300 150	350 175
Kokku rahavood investeerimistegevusest	316 866	3 028 538
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenude tagasimaksed	-1 903 304	-1 328 253
Makstud dividendid	-300 000	-3 100 000
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-2 203 304	-4 428 253
Kokku rahavood	-130 116	-241 494
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	3 478 893	3 720 387
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-130 116	-241 494
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	3 348 777	3 478 893

Omakapitali muutuste aruanne

(kroonides)

				Kokku
	Aktiikapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2008	12 528 000	1 252 800	85 377 295	99 158 095
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	-29 058 522	-29 058 522
Makstud dividendid	0	0	-8 100 000	-8 100 000
31.12.2009	12 528 000	1 252 800	48 218 773	61 999 573
Aruandeperioodi kasum (kahjum)	0	0	5 946 850	5 946 850
Makstud dividendid	0	0	-300 000	-300 000
31.12.2010	12 528 000	1 252 800	53 865 623	67 646 423

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i ELIAS 2010. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, välja arvatud juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevates arvestuspõhimõtetes.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse bilansis raha kirjel ja rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha ning arvelduskontode jääke.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Kõik välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud) ning välisvaluutas fikseeritud mittemonetaarsed varad ja -kohustused, mida kajastatakse õiglase väärtuse meetodil (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse bilansipäeval ümber Eesti kroonidesse ametlikult kehtivate Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse kasumiaruandes perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Finantsvarade oste ja müüke kajastatakse tehingupäeval.

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena kajastatakse kauplemiseesmärgil hoitavaid väärtvapereid (aktsiad, võlakirjad, obligatsioonid, fondi osakud jne.) ning kindla lunastustähtajaga väärtvapereid, mille lunastustähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast.

Lühiajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse aluseks on finantsinstrumendi noteeritud turuhind. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mille õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse soetusmaksumuses (miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu kaetav väärtus on langenud alla bilansiilise väärtuse). Kauplemiseesmärgil soetatud finantsvarade õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumi või kahjumina aruandeperioodi kasumiaruandes.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Sidusettevõtja on ettevõtte, mille üle emaettevõtjal on oluline mõju, kuid mida ta ei kontrolli. Üldjuhul eeldatakse olulise mõju olemasolu juhul, kui ettevõtte omab sidusettevõtjas 20% kuni 50% hääleõiguslikest aktsiatest või osadest.

Sidusettevõtjate soetamist kajastatakse ostumeetodil (välja arvatud ühise kontrolli all toimuvad äriühendused, mida kajastatakse korrigeeritud ostumeetodil). Vastavalt ostumeetodile võetakse omandatud tütar- või sidusettevõtjate varad, kohustused ja tingimuslikud kohustused (s.o omandatud netovara) arvele nende õiglases väärtuses ning omandatud osaluse soetusmaksumuse ja omandatud netovara õiglase väärtuse vahe kajastatakse positiivse või negatiivse firmaväärtusena.

Investeeringuid sidusettevõtjatesse kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit, mille kohaselt võetakse investeering algselt arvele tema soetusmaksumuses ning korrigeeritakse järgmistel perioodidel ettevõtte osalusega muutustes sidusettevõtja omakapitalis. Juhul kui ettevõtte osalus kapitaliosaluse meetodil kajastatava sidusettevõtja kahjumis on võrdne või ületab sidusettevõtja bilansilist väärtust, vähendatakse investeeringu bilansilist väärtust nullini ning edasisi kahjumeid kajastatakse bilansiväliselt.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus vajadusel tehtavad allahindlused).

Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdisväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina., arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisena.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna on kajastatud kinnisvaraobjekte (maa, hoone), mida ettevõtte hoiab (kas omanikuna või kapitalirendi tingimustel rendituna) renditulu teenimise või turuväärtuse kasvu eesmärgil ja mida ei kasutata enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid (s.o notariitasud, riigilõivud, nõustajatele makstud tasud ja muud kulutused, ilma milleta ei oleks ostutehing tõenäoliselt aset leidnud). Edasi kajastatakse kinnisvarainvesteeringuid õiglase väärtuses, mis baseerub iga-aastaselt sõltumatu hindaja poolt määratud turuhinnal. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruandes eraldi kirjel "Kasum/kahjum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest". Õiglase väärtuse meetodil kajastatavatelt kinnisvarainvesteeringutelt ei arvestata amortisatsiooni.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 3 000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 3 000 krooni, kantakse kulusse.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja –asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Materiaalse põhivara objektile tehtud hilisemad väljaminekud kajastatakse põhivarana, kui on tõenäoline, et ettevõtte saab varaobjektiga seotud tulevast majanduslikku kasu ning varaobjekti soetusmaksumust saab usaldusväärselt mõõta. Muud hooldus- ja remondikulud kajastatakse kuluna nende toimumise momendil.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsioonimäär määratakse igale põhivara objektile eraldi, sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 3000

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Muud masinad ja seadmed	5
Muu inventar ja IT seadmed	5

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, võetud laenud, viitvõlad, väljastatud võlakirjad ning muud lühi- ja pikaajalised võlakohustused) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil.

Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Pikaajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadud tasu õiglasest väärtusest (millest on maha arvatud tehingukulutused), arvestades järgnevatel perioodidel kohustustelt intressikulu kasutades sisemise intressimäära meetodit.

Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena.

Maksustamine

Vastavalt kehtivale seadusandlusele Eestis ettevõtete kasumit ei maksustata, mistõttu ei eksisteeri ka edasilükkunud tulumaksu nõudeid ega kohustusi. Kasumi asemel maksustatakse Eestis jaotamata kasumist väljamakstavaid dividende. Alates 1.01.2008 on dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevat ettevõtte tulumaksu kajastatakse kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriolukorrale.

Seotud osapooled on:

- aktsionärid;
- sidusettevõtjad;
- tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikutest omanikud, välja arvatud juhul, kui antud isikutele puudub võimalus avaldada olulist mõju ettevõtte äriolukorrale. Lisaks on seotud osapoolteks eelnevalt kirjeldatud isikute lähisugulased ja nendega seotud ettevõtted.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasest väärtusest, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	1 493 106	1 376 217	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	0	62 333	3
Muud nõuded	27 880	184 028	
Laenuõuded	1 500	15 700	
Intressinõuded	18 368	21 879	
Muud nõuded	8 012	146 449	
Ettemaksed	45 633	47 747	
Kokku Nõuded ja ettemaksed	1 566 619	1 670 325	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	
	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks		0	1 329 114
Käibemaks	53 548	0	60 241
Üksikisiku tulumaks	12 636	0	12 722
Sotsiaalmaks	29 048	0	29 042
Kohustuslik kogumispension	743	0	328
Töötuskindlustusmaksed	3 569	0	3 569
Maamaks	0	62 333	0
Kokku Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	99 544	62 333	1 435 016

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad (kroonides)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon:				
Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osalusemäär (%)	
			31.12.2009	31.12.2010
OÜ Apotheke Magistratus	Eesti	Enda või renditud kinnisvara üürile andmine ja käitlus	33	33

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2009	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(Kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2010
OÜ Apotheke Magistratus	1 931 494	0	0	-300 150	-230 818	0	1 400 526
Kokku:	1 931 494	0	0	-300 150	-230 818	0	1 400 526

Lisa 5 Varud (kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Ettemaksed hankijatele	5 000	5 000
Kokku varud	5 000	5 000

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(kroonides)

Õiglase väärtuse meetod		
31.12.2008		119 844 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		-30 844 000
31.12.2009		89 000 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest		3 544 421
31.12.2010		92 544 421
	2010	2009
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	4 733 047	5 653 498
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-325 272	-619 554

Lisa 7 Materiaalne põhivara

(kroonides)

			Kokku
	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2008			
Soetusmaksumus	92 056	293 125	385 181
Akumuleeritud kulum	-65 254	-146 418	-211 672
Jääkmaksumus	26 802	146 707	173 509
Amortisatsioonikulu	-14 985	-57 636	-72 621
31.12.2009			
Soetusmaksumus	92 056	293 125	385 181
Akumuleeritud kulum	-80 239	-204 054	-284 293
Jääkmaksumus	11 817	89 071	100 888
Ostud ja parendused	6 374	0	6 374
Amortisatsioonikulu	-7 607	-57 636	-65 243
31.12.2010			
Soetusmaksumus	98 430	293 125	391 555
Akumuleeritud kulum	-87 846	-261 690	-349 536
Jääkmaksumus	10 584	31 435	42 019

Lisa 8 Laenukohustused

(kroonides)

	31.12.2010	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
AS SEB Pank	16 891 497	16 891 497	0	
AS SEB Pank	5 929 623	309 273	5 620 350	
AS SEB Pank	7 238 472	641 519	6 596 953	
Pikaajalised laenud kokku	30 059 592	17 842 289	12 217 303	
Laenukohustused kokku	30 059 592	17 842 289	12 217 303	
	31.12.2009	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi		
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta
Pikaajalised laenud				
AS SEB Pank	17 875 467	983 955	16 891 512	
AS SEB Pank	6 243 146	6 243 146	0	
AS SEB Pank	7 844 283	560 882	7 283 401	
Pikaajalised laenud kokku	31 962 896	7 787 983	24 174 913	
Laenukohustused kokku	31 962 896	7 787 983	24 174 913	

Laenude tagatised:

1. AS SEB Eesti Ühispank laenuleping nr.97202
Hüpoteek kinnistutele Suur-Karja 15/Müürivahe 11, summas 27 000 000 krooni.
2. AS SEB Eesti Ühispank laenuleping nr.1320267930310
Hüpoteek kinnistule Pronksi tn 3, summas 8 530 000 krooni.
3. AS SEB Eesti Ühispank laenuleping 2005025718
Hüpoteek kinnistule Tähetorni 21I, summas 10 500 000 krooni.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009	Lisa nr
Võlad tarnijatele	265 725	300 230	
Võlad töövõtjatele	78 772	78 822	
Maksuvõlad	99 544	1 435 016	3
Muud võlad	24 233	38 439	
Intressivõlad	24 128	32 397	
Muud viitvõlad	105	6 042	
Saadud ettemaksed	733 073	371 624	
Kokku võlad ja ettemaksed	1 201 347	2 224 131	

Lisa 10 Aktsiakapital

(kroonides)

	31.12.2010	31.12.2009
Aktsiakapital	12 528 000	12 528 000
Aktsiate arv (tk)	12 528	12 528
Aktsiate nimiväärtus	1 000	1 000

Lisa 11 Müügitulu

(kroonides)

Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
	2010	2009
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	6 661 868	7 275 426
Kokku müük Euroopa Liidu riikidele	6 661 868	7 275 426
Kokku müügitulu	6 661 868	7 275 426
Müügitulu tegevusalade lõikes		
	2010	2009
Renditulud	4 733 047	5 653 498
Tulud kommunaalteenuste müügist	1 447 297	1 101 961
Tulud hooldustasudest	481 524	519 967
Kokku müügitulu	6 661 868	7 275 426

Lisa 12 Muud äritulud

(kroonides)

	2010	2009	Lisa nr
Kasum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	3 544 421	0	6
Muud	22 865	33 665	
Kokku muud äritulud	3 567 286	33 665	

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(kroonides)

	2010	2009
Müügi eesmärgil ostetud teenused	1 636 598	1 317 880
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	1 636 598	1 317 880

Lisa 14 Tööjõukulud

(kroonides)

	2010	2009
Palgakulu	-533 896	-533 036
Sotsiaalmaksud	-183 672	-181 426
Kokku tööjõukulud	-717 568	-714 462
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	7	7

Lisa 15 Muud ärikulud

(kroonides)

	2010	2009
Kahjum kinnisvarainvesteeringute õiglase väärtuse muutusest	0	-30 844 000
Trahvid, viivised ja hüvitised	2	0
Kokku muud ärikulud	2	-30 844 000

Lisa 16 Finantstulud ja -kulud

(kroonides)

	2010	2009
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	-230 818	149 320
Intressitulud	5 379	2 374 913
Intressikulud	-770 555	-1 655 171
Intressikulu laenudelt	-770 555	-1 655 171
Muud finantstulud ja -kulud	0	-627 462
Kokku finantstulud ja -kulud	-995 994	241 600

Lisa 17 Tulumaks

(kroonides)

Tulumaksukulu komponendid	2010		2009	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	300 000	0	8 100 000	2 060 081
Kokku	300 000	0	8 100 000	2 060 081

2010. aastal on aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud dividendide summas 300 000 krooni (2009.a : 8 100 000 krooni). Dividendide maksmisega ei kaasnenud tulumaksukulu (2009. a : 2 060 081 krooni).

Ettevõtte jaotamata kasum seisuga 31. detsember 2010 moodustas 53 865 623 (31. detsember 2009: 48 218 773) krooni. Dividendide väljamaksmisel omanikele alates 1. jaanuarist 2008 kaasneb sellega tulumaksukulu 21/79 netodividendina väljamakstavalt summalt. Seega on bilansipäeva seisuga eksisteerinud jaotamata kasumist omanikele võimalik dividendidena välja maksta 42 553 842 krooni ning dividendide väljamaksmisega kaasneks dividendide tulumaks summas 11 311 781 krooni. Seisuga 31. detsember 2009 oleks dividendidena võimalik olnud välja maksta 38 092 831 krooni, millega oleks kaasnenud tulumaks summas 10 125 942 krooni.

Lisa 18 Seotud osapooled

(kroonides)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2010	31.12.2009
	Nõuded	Nõuded
Sidusettevõtjad	6 030	6 070
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	15 595	122 124

	2010	2009
	Müügid	Müügid
Sidusettevõtjad	142 256	147 395
Tegev- ja kõrgema juhtkonna ning olulise osalusega eraisikust omanike lähedased pereliikmed ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	42 427	48 429

Aruandeperioodil ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Lisa 19 Sündmused pärast bilansipäeva

Alates 1. jaanuarist 2011 ühines Eesti eurotsooniga ja Eesti kroon (EEK) asendus euroga (EUR). Sellest tulenevalt konverteeris AS Elias eeltoodud kuupäevast alates oma raamatupidamisarvestuse eurodesse ning 2011. aasta ja sellele järgnevate perioodide finantsaruandeid hakatakse koostama eurodes.

Võrdlusandmed konverteeritakse ametliku üleminekukursiga 15,6466 EEK/EUR.

Aruande digitaalallkirjad

AS ELIAS (registrikood: 10235365) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
INDREK ILOMETS	Juhatuse liige	30.06.2011

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

OÜ Elias osanikele

Oleme auditeerinud OÜ Elias raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31.12.2010, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muid selgitavaid lisasid. Auditeeritud raamatupidamise aastaaruanne, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 17, on kaasatud käesolevale aruandele.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega ning sellise sisekontrollisüsteemi kujundamise, kehtestamise ja haldamise eest, mida juhtkond peab vajalikuks, et võimaldada pettusest või veast tuleneva olulise väärkajastamiseta raamatupidamise aastaaruande koostamist ja õiglast esitamist. Juhatuse kohustuseks on ka asjakohaste arvestuspõhimõtete valimine ja rakendamine ning põhjendatud raamatupidamislike hinnangute andmine.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada oma auditi põhjal arvamust selle raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime oma auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Nende standardite kohaselt on nõutav, et oleme kooskõlas eetikanõuetega ning planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindluse selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali hankimiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Valitud protseduurid sõltuvad vandeaudiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Nimetatud riski hindamisel, eesmärgiga planeerida asjakohaseid auditi protseduure, võtab vandeaudiitor arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja õiglase esitusviisi tagamiseks ettevõttes juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid ei anna hinnangut selle toimivuse kohta. Audit hõlmab samuti juhtkonna poolt kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse ja juhtkonna poolt antud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ning ka raamatupidamise aastaaruande üldise esitusviisi hindamist.

Usume, et auditi tõendusmaterjal, mille oleme hankinud, on piisav ja asjakohane meie märkusega auditiarvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse alus

Bilansikirje "Nõuded ostjate vastu" koosseisus sisalduvad muuhulgas nõuded, mille maksetähtajad on võlgnike poolt oluliselt ületatud. Eelnimetatud nõuete üldsumma moodustas bilansipäeva seisuga ca 1 288 tuh. krooni. Auditi lõpuleviimise kuupäeva seisuga polnud eelkirjeldatud nõuded laekunud. Auditi läbiviimise käigus ei õnnestunud meil koguda piisavat tõendusmaterjali võlgnike maksevõime ja OÜ Elias juhtkonna seisukohtade paikapidavuse kohta potentsiaalselt ebatõenäoliseks klassifitseeritavate nõuete võimalike laekumiste tõenäosuse kohta tulevikus, mistõttu me ei avaldada omapoolset arvamust eelkirjeldatud nõuete väärtuse kajastamise õigsuse ning võimalikust väärtuse langusest tuleneva kulu osas.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus „Märkusega arvamuse alus“ kirjeldatud asjaolude mõjud, kajastab kaasatud raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õiglaselt OÜ Elias finantsseisundit seisuga 31.12.2010 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti raamatupidamise seaduse ja Raamatupidamise Toimkonna juhenditega.

/digitaalselt allkirjastatud/

Toomas Villems

Vandeaudiitori number 74

Villems & Partnerid OÜ

Audiitorettevõtja tegevusloa number 80

Pärnu mnt. 463, Tallinn 10916

30.06.2011

Audiitorite digitaalallkirjad

AS ELIAS (registrikood: 10235365) 01.01.2010 - 31.12.2010 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
TOOMAS VILLEMS	Vandeaudiitor	30.06.2011

Kasumi jaotamise ettepanek

(kroonides)

	31.12.2010
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	47 918 773
Aruandeaasta kasum (kahjum)	5 946 850
Kokku	53 865 623
Jaotamine	
Dividendideks	-300 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	53 865 623
Kokku	53 565 623

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EEK)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	4733047	71.05%	Jah
Hoonehalduse abitegevused	81101	1928821	28.95%	Ei

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6406851
Faks	+372 6406853
E-posti aadress	tonu.pullerits.001@mail.ee